

**INVESTUJTE DO NEMOVITOSTÍ
SE SILNÝM PARTNEREM**

Výroční zpráva

za rok 2021



REALITNÍ
FOND PRAHA

REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Obsah

Základní údaje.....	3
Informace pro investory	4
Uplynulý vývoj podnikání společnosti	4
Předpokládaný vývoj podnikání společnosti	4
Cíl a strategie společnosti	4
Ekonomické informace.....	5
Další povinné náležitosti výroční zprávy	6
Zpráva auditora.....	7
Účetní závěrka.....	11
Příloha k účetní závěrce	19
Zpráva o vztazích.....	34
Kontakt.....	47

Základní údaje

Základní informace o společnosti k 31.12.2021

Obchodní firma:	REALITNÍ FOND PRAHA a.s.
Den vzniku společnosti:	4.6.2014, tj. zápisem do obchodního rejstříku.
IČO:	03071740
Sídlo:	Praha 2, Krkonošská 2001/16, PSČ 120 00
Základní kapitál:	20.000.000 Kč, 200 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100.000 Kč.
Zastupování a podepisování:	Za společnost jedná a zastupuje ji navenek člen představenstva samostatně.

PhDr. Daniel Klega MSc.

Předseda představenstva

Daniel absolvoval obor Ekonomické teorie na Univerzitě Karlově v Praze a dále pokračoval studiem financí a bankovníctví na University of Birmingham ve Velké Británii. Studium ekonomie získal mnoho kvantitativních schopností, které nyní zhodnocuje při analýzách realitního trhu. Ve své kariéře působil na vedoucích postech společností ve světě financí i výzkumu veřejného mínění, kde získal zkušenosti s praktickým využíváním analytických metod. Daniel se věnuje investičnímu poradenství od roku 2006 a od roku 2012 působí jako předseda představenstva úvěrové společnosti.

Mgr. Martin Rezek LL.B.

Místopředseda představenstva

Martin získal své vzdělání v oboru práva na Západočeské univerzitě v Plzni a University of Wales v Cardiffu ve Velké Británii. Od roku 2013 je advokátem zapsaným v České advokátní komoře. Mezi lety 2006 až 2008 se zabýval spotřebitelským právem ve Sdružení obrany spotřebitelů a dále navázal práci pro Českou obchodní inspekci. Od roku 2010 je praktikujícím právníkem se zaměřením na nemovitostní právo a pohledávky včetně jejich vymáhání.

Informace pro investory

Uplynulý vývoj podnikání společnosti

Společnost zahájila obchodní činnost v druhé polovině roku 2014 se zaměřením na profesionální investice v oblasti realitního trhu s působností převážně v hlavním městě Praze a ve větších městech ČR. V průběhu roku 2021 společnost úspěšně dokončila řadu významných projektů. Hospodaření za rok 2021 lze hodnotit kladně, společnost dosáhla velmi dobrých výsledků, a to i navzdory přetrvávání celosvětové epidemie koronaviru.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti

V průběhu roku 2022 očekáváme nárůst jak na straně svěřených finančních prostředků, tak v oblasti obchodní aktivity a akvizic promítajících se do aktiv společnosti. Současně vzhledem k opětovnému dosažení maturity jednotlivých projektů započatých v předchozích letech, očekáváme růst příjmů společnosti, který se pozitivně promítne do celkových ekonomických výsledků oproti předešlému roku.

Cíl a strategie společnosti

Cílem společnosti je pro klienty dosahovat dlouhodobě stabilního zhodnocení svěřených finančních prostředků. V rámci našich investičních aktivit klademe důraz na důkladnou analytickou činnost, detailní expertízu předmětného prostředí a kvalitní právní zázemí. K našim klientům a partnerům vždy zaujíáme individuální, zcela transparentní a férový postoj.

Ekonomické informace

*Vybrané klíčové ekonomické ukazatele k
31.12.2020 a k 31.12.2021*

	k 31.12.2020 (v tis. Kč)	k 31.12.2021 (v tis. Kč)
AKTIVA CELKEM	291 487	363 760
Dlouhodobý hmotný majetek	5 545	2 470
Pozemky	2 312	1 255
Stavby	3 120	1 124
Oběžná aktiva	234 931	325 455
Zásoby	62 472	233 425
Dlouhodobé pohledávky	51 857	55 739
Krátkodobé pohledávky	109 004	32 047
PASIVA CELKEM	291 487	363 760
Vlastní kapitál	84 304	89 723
Dlouhodobé závazky	135 217	197 831
Závazky ke společníkům	0	0
Emitované dluhopisy	108 750	94 880
Jiné dlouhodobé závazky	26 467	102 951

Další povinné náležitosti výroční zprávy

Významné skutečnosti pro naplnění účelu VZ, které nastaly až po rozvahovém dni:

Všeobecně je známo, že i v roce 2021 platila vládou ČR přijatá různá nouzová opatření související s celosvětovou epidemií koronaviru. Společnosti nebyla zamezena těmito opatřeními činnost, vedení společnosti učinilo preventivní kroky, aby se společnost přizpůsobila této neobvyklé situaci. Sekundární makroekonomický dopad, resp. dopad na společnost, nelze v tuto chvíli předjímat, natož kvantifikovat.

V únoru 2022 napadlo Rusko Ukrajinu a způsobilo tak bezprecedentní mezinárodní situaci, kdy byl bezprávně vojensky napaden suverénní stát v naší těsné blízkosti. Ruská agrese způsobila nejenom smrt tisíce ukrajinských civilistů a nebyvalou humanitární katastrofu v Evropě, ale i ekonomické škody přesahující půl biliónu českých korun jen přímo na Ukrajině. Ekonomické dopady válečného tažení Ruska budou mít i značný vliv na situaci v České republice a to zejména v ekonomické oblasti. Vedení Společnosti nicméně zvážilo veškeré dopady na činnost společnosti a nedošlo k závěru, že by tato válka ohrozila pokračování činnosti společnosti.

Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje:

Nejsou.

Nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů:

Nedošlo.

Aktivita v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů:

Nejsou.

Pobočka nebo jiná část závodu v zahraničí:

Nejsou.

Informace ohledně zvláštních právních předpisů:

Nejsou.

Zpráva nezávislého auditora

o ověření
účetní závěrky

k 31. prosinci 2021

REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Praha, září 2022



Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky: REALITNÍ FOND PRAHA a.s.
Sídlo: Krkonošská 2001/16, Vinohrady 120 00 Praha 2
Zápis proveden u: Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem: oddíl B, číslo vložky 19793
IČO: 030 71 740
Statutární orgán: PhDr. Daniel Klega, MSc., předseda představenstva
Mgr. Martin Rezek, LL.B.
Předmět činnosti: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Ověřované období: 1. leden 2021 až 31. prosinec 2021
Příjemce zprávy: akcionáři společnosti

Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti: AUDIT ONE s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti: 604
Sídlo: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u: Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem: oddíl C, číslo vložky 345046
IČO: 099 38 419
Telefon: +420 771 224 893
E-mail: info@auditone.cz
Odpovědný auditor: Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora: 1959



Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky obchodní společnosti REALITNÍ FOND PRAHA a.s. (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv obchodní společnosti REALITNÍ FOND PRAHA a.s. k 31. 12. 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Jiné skutečnosti

Předchozí období bylo auditováno auditorskou společností NEXIA AP a.s., která dne 31.08. 2021 vydala k účetní závěrce za předchozí období nemodifikovaný výrok.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá vedení účetní jednotky.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o účetní jednotce, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.



Odpovědnost vedení účetní jednotky a dozorčí rady za účetní závěrku

Vedení účetní jednotky odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je vedení účetní jednotky povinno posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy vedení účetní jednotky plánuje její zrušení nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.



Naší povinností je informovat vedení účetní jednotky a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 19. září 2022



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Jakub Kovář".

Ing. Jakub Kovář
evidenční číslo auditora 1959
AUDIT ONE s.r.o.
evidenční číslo auditorské společnosti 604

ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

ke dni 31.12.2021
(v celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Krkonošská 2001/16
Praha 2
120 00

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2021		03071740

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	368 941	5 181	363 760	291 487
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	36 747	5 181	31 566	35 818
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	4				
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	5				
B.I.2.	Ocenitelná práva	6				
B.I.2.1.	Software	7				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8				
B.I.3.	Goodwill	9				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	11				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	2 744	274	2 470	5 545
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	2 597	218	2 379	5 432
B.II.1.1.	Pozemky	16	1 255		1 255	2 312
B.II.1.2.	Stavby	17	1 342	218	1 124	3 120
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	147	56	91	113
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	34 003	4 907	29 096	30 273
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	33 998	4 907	29 091	30 273
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29				
B.III.3.	Podíly – podstatný vliv	30	5		5	



Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry – ostatní	33				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36				
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	325 455		325 455	234 931
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38	233 425		233 425	62 472
C.I.1.	Materiál	39				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40				
C.I.3.	Výrobky a zboží	41	233 425		233 425	62 472
C.I.3.1.	Výrobky	42				
C.I.3.2.	Zboží	43	233 425		233 425	62 472
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45				
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	87 786		87 786	160 861
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	55 739		55 739	51 857
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48				
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49	53 689		53 689	48 217
C.II.1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	50				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51				
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	52	2 050		2 050	3 640
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	53				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	2 050		2 050	3 640
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	32 047		32 047	109 004
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	422		422	100
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59				3 715
C.II.2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60				
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	31 625		31 625	105 189
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	62				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63				
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	640		640	50
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	879		879	723
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	132		132	
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	29 974		29 974	104 416
C.II.3.	Číselné rozlišení aktiv	144				



Označení a	AKTIVA b	čís. řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.II.3.1.	Náklady příštích období	145				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	146				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	147				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek Součet III.1. až III.2.	68				
C.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	69				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70				
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	4 244		4 244	11 598
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	2 090		2 090	1 218
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	2 154		2 154	10 380
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	6 739		6 739	20 738
D.1.	Náklady příštích období	75	52		52	98
D.2.	Komplexní náklady příštích období	76				
D.3.	Příjmy příštích období	77	6 687		6 687	20 640




Označení	PASIVA		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b		c	5	6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	363 760	291 487
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	89 723	84 304
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	20 000	20 000
A.I.1.	Základní kapitál		81	20 000	20 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)		82		
A.I.3.	Změny základního kapitálu		83		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	84		
A.II.1.	Ážio		85		
A.II.2.	Kapitálové fondy		86		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		88		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		89		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		90		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		91		
A.III.	Fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	92		
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy		93		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy		94		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	44 303	54 822
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	44 303	54 822
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		98		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	25 420	9 482
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		100		
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	270 247	205 812
B.	Rezervy	Součet B.1. až B.4.	102		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		103		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů		104		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		105		
B.4.	Ostatní rezervy		106		



Označení	PASIVA		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b		c	5	6
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	270 247	205 812
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	197 831	135 217
C.I.1.	Vydané dluhopisy		109	94 880	108 750
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		110		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy		111	94 880	108 750
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		112		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		113		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		114		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		115		
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		116		
C.I.7.	Závazky – podstatný vliv		117		
C.I.8.	Odložený daňový závazek		118		
C.I.9.	Závazky – ostatní		119	102 951	26 467
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům		120		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní		121		
C.I.9.3.	Jiné závazky		122	102 951	26 467
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	72 416	70 595
C.II.1.	Vydané dluhopisy		124	37 200	24 000
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		125		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy		126	37 200	24 000
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		127	1	
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128	1 451	200
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	1 245	1 478
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě		130		
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		131	24 920	2 112
C.II.7.	Závazky – podstatný vliv		132		
C.II.8.	Závazky ostatní		133	7 599	42 805
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům		134		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		135		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	164	225
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137	13	79
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138	392	1 959
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		139	280	1 656
C.II.8.7.	Jiné závazky		140	6 750	



Označení a	PASIVA b		čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.III.	Časové rozlišení pasiv	Součet III.1. až III.2.	148		
C.III.1.	Výdaje příštích období		149		
C.III.2.	Výnosy příštích období		150		
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141	3 790	1 371
D.1.	Výdaje příštích období		142	3 790	1 371
D.2.	Výnosy příštích období		143		

Sestaveno dne: 26.06.2022		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky		Předmět podnikání	
		Realitní činnost	
		Pozn.:	

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **31.12.2021**

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2021		03071740

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Krkonošská 2001/16
Praha 2
120 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	2 995	624
II.	Tržby za prodej zboží	2	89 821	106 390
A.	Výkonová spotřeba	Součet A.1. až A.3.	82 447	97 286
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	72 038	88 719
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	737	506
A. 3.	Služby	6	9 672	8 061
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady	Součet D.1. až D.2.	4 904	1 465
D. 1.	Mzdové náklady	10	4 145	1 406
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	759	59
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	759	59
D. 2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	Součet E.1. až E.3.	105	229
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	105	229
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	105	229
E. 1.2.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy	Součet III.1. až III.3.	16 456	73 590
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	3 500	7 750
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	12 956	65 840
F.	Ostatní provozní náklady	Součet F.1. až F.5.	24 674	72 541
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	2 970	6 682
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	87	45
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	21 617	65 814
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	-2 858	



Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období		
			běžném 1	minulém 2	
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	Součet IV.1. až IV.2.	31	39 024	15 823
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba		32	39 024	15 823
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů		33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34	4 219	6 875
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	Součet V.1. až V.2.	35		
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba		36		
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	Součet VI.1. až VI.2.	39	7 113	9 177
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba		40	2 043	6 836
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	5 070	2 341
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	974	3 933
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	Součet J.1. až J.2.	43	12 020	11 594
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba		44	1 788	14
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	10 232	11 580
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	16	
K.	Ostatní finanční náklady		47	42	102
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	28 898	2 496
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	* (ř. 30) + * (ř. 48)	49	26 040	11 579
L.	Daň z příjmů	Součet L.1. až L.2.	50	620	2 097
L. 1.	Daň z příjmů splatná		51	620	2 097
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** (ř. 49) - L.	53	25 420	9 482
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** (ř. 53) - M.	55	25 420	9 482
*	Čistý obrat za účetní období	I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	155 425	205 604

Sestaveno dne: 26.06.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
První forma účetní jednotky	Předmět podnikání Realitní činnost	Pozn.:



Účetní jednotka REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021



REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2021
(v tisících Kč)

OBSAH

1.	POPIS SPOLEČNOSTI.....	4
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	4
3.	OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY	5
	a) Dlouhodobý hmotný majetek.....	5
	b) Finanční majetek	5
	c) Peněžní prostředky	5
	d) Zásoby	5
	e) Pohledávky.....	5
	f) Deriváty.....	6
	g) Vlastní kapitál	6
	h) Cizí zdroje	6
	i) Leasing	7
	j) Devizové operace	7
	k) Použití odhadů	7
	l) Účtování výnosů a nákladů.....	7
	m) Daň z příjmů	7
	n) Dotace / Investiční pobídky.....	8
	o) Následné události.....	8
	p) Změny účetních metod.....	8
	q) Odchylna od účetních metod	8
	r) Oprava chyb minulých let.....	8
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	9
	a) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč).....	9
	b) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	10
5.	ZÁSoby	11
6.	POHLEDÁVKY	11
7.	OPRAVNÉ POLOŽKY	11
8.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK.....	11
9.	CASOVĚ ROZLIŠENÍ AKTIV	12
10.	VLASTNÍ KAPITÁL	12
11.	REZERVY	12
12.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	13



REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2021

(v tisících Kč)

13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	13
14. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV	13
15. DERIVÁTY	13
16. DAŇ Z PŘÍJMU	13
17. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE	13
18. VÝNOSY	14
19. OSOBNÍ NÁKLADY	14
20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ	14
21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	14
22. VZÁJEMNÁ ZÚČTOVÁNÍ	15
23. SOUHRNNÁ VYKÁZANÍ TYPŮ ÚČETNÍCH PŘÍPADŮ	15
24. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI	15
25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	15
26. Peněžní prostředky	16
27. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	16



REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2021
(v tisících Kč)

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Vznik a charakteristika společnosti:

Obchodní firma: REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Sídlo: Krkonošská 2001/16, 120 00 Praha 2 Vinohrady

Právní forma: akciová společnost

IČO: 03071740

Rozhodující předmět činnosti: výroba, obchod služby neuvedené v příl.1 až 3 živnostenského zákona

Datum vzniku společnosti: 4. června 2014

Organizační struktura účetní jednotky:

Společnost má sídlo na adrese Krkonošská 2001/16, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Společnost nemá žádné stáله pobočky.

Členové statutárních a dozorčích orgánů k rozvahovému dni:

Představenstvo:

Předseda představenstva: PhDr. Daniel Klega, MSc.

Bořivojova 688/88, Žižkov, 130 00 Praha 3

Místopředseda představenstva: Mgr. Martin Rezek, LL.B.

Žateckých 1091/16, Nusle, 140 00 Praha 4

Dozorčí rada: Ing. Petr Oubrecht

Na záhonech 1384/69, Michle, 141 00 Praha 4

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená individuální účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2021 dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“).



REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2021

(v tisících Kč)

3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

a) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek je evidován v pořizovací ceně. Vedlejší pořizovací náklady zahrnují zejména architektonické projekty, poplatky, dopravné a montáž.

Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně do 80 tis. Kč není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jeho pořízení. Výjimku tvoří dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně od 5 do 80 tis. Kč, u kterého společnost očekává dlouhou životnost a výdaje na tento majetek společnost následně aktivuje do rozvahy a odepisuje s ohledem na očekávanou životnost.

V následující tabulce jsou uvedeny metody a doby odpisování podle skupin majetku:

Majetek	Metoda	Doba účetního odpisování
Sam. movité věci	Lineární	3 – 30 let
Stavby	Lineární	10-50 let
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	Lineární	3 – 30 let

b) Finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek představuje majetkové účasti a je účtován v pořizovací ceně. Pořizovací cena zahrnuje přímé náklady související s pořízením, například poplatky a provize makléřům, poradcům, burzám.

Je-li tržní hodnota tohoto finančního majetku nižší než jeho účetní hodnota, je tato účetní hodnota snížena na hodnotu tržní pomocí opravné položky.

c) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

d) Zásoby

Zásoby se oceňují pořizovací hodnotou, včetně vedlejších nákladů na pořízení.

e) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.



REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2021
(v tisících Kč)

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

V položce jiné pohledávky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

f) Deriváty

Deriváty se prvotně oceňují pořizovacími cenami.

Deriváty se člení na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací. Zajišťovací deriváty jsou sjednány za účelem zajištění reálné hodnoty nebo za účelem zajištění peněžních toků. Aby mohl být derivát klasifikován jako zajišťovací, musí změny v reálné hodnotě nebo změny peněžních toků vyplývající ze zajišťovacích derivátů zcela nebo zčásti kompenzovat změny v reálné hodnotě zajištěné položky nebo změny peněžních toků plynoucích ze zajištěné položky a společnost musí zdokumentovat a prokázat existenci zajišťovacího vztahu a vysokou účinnost zajištění. V ostatních případech se jedná o deriváty k obchodování.

K rozvahovému dni se deriváty přečítají na reálnou hodnotu. Změny reálných hodnot derivátů určených k obchodování se účtují do finančních nákladů, resp. výnosů. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění reálné hodnoty, se účtují také do finančních nákladů, resp. výnosů spolu s příslušnou změnou reálné hodnoty zajištěného aktiva nebo závazku, která souvisí se zajišťovaným rizikem. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků, se účtují do vlastního kapitálu a v rozvaze se vykazuje prostřednictvím oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků. Neefektivní část zajištění se účtuje přímo do finančních nákladů, resp. výnosů.

g) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu, dary hmotného majetku apod.

Podle stanov společnosti společnost nevytváří rezervní fond ani jiné fondy ze zisku.

h) Cizí zdroje

Společnost vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvšlosti.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.



REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (neconsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2021
(v tisících Kč)

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

i) Leasing

Společnost účtuje o najatém majetku tak, že zahrnuje leasingové splátky do nákladů a aktivuje v případě finančního leasingu příslušnou hodnotu najatého majetku v době, kdy smlouva o nájmu končí a uplatňuje se možnost nákupu. Splátky nájemného hrazené předem se časově rozlišují.

j) Devizové operace

Při přepočtu cizích měn na českou měnu používá společnost pevný, vnitřně stanovený kurz, který je aktualizován pravidelně, k prvnímu pracovnímu dni v měsíci.

Aktiva a pasiva v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítávána podle kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB. Nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření

k) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

l) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

m) Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že bude v následujících účetních obdobích uplatněna.



REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2021
(v tisících Kč)

n) Dotace / Investiční pobídky

Dotace je zaúčtována v okamžiku jejího přijetí či nezpochybnitelného nároku na přijetí. Dotace přijatá na úhradu nákladů se účtuje do provozních nebo finančních výnosů. Dotace přijatá na pořízení dlouhodobého majetku včetně technického zhodnocení a na úhradu úroků zahrnutých do pořizovací ceny majetku snižuje pořizovací cenu nebo vlastní náklady na pořízení.

o) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

p) Změny účetních metod

V rozhodném období ke změnám účetních metod nedošlo

q) Odchylka od účetních metod

V rozhodném období k odchylce od účetních metod nedošlo

r) Oprava chyb minulých let

V rozhodném období opravy chyb minulých let nebyly.



REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2021

(v tisících Kč)

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	2 312	-	1 057	-	1 255
Stavby	3 620	-	2 278	-	1 342
Hmotné movité věci a jejich soubory	147	-	-	-	147
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-	-	-	-	-
Pěstitelské celky trvalých porostů	-	-	-	-	-
Dospělá zvířata a jejich skupiny	-	-	-	-	-
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-
Celkem 2021	6 079	-	3 335	-	2 744

OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRAVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	-	-	-	-	-	-	-	1 255
Stavby	1 368	83	1 180	1 045	-	218	-	1 124
Hmotné movité věci a jejich soubory	34	22	-	-	-	56	-	91
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-	-	-	-	-	-	-	-
Pěstitelské celky trvalých porostů	-	-	-	-	-	-	-	-
Dospělá zvířata a jejich skupiny	-	-	-	-	-	-	-	-
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	-	-	-
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	-	-	-
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	-	-	-
Celkem 2021	1 042	105	1 180	1 045	-	274	-	470



REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2021
(v tisících Kč)

Společnost zahrnuje k 31. 12. 2021 do ocenění dlouhodobého hmotného majetku úroky ve výši 0 tis. Kč (k 31. 12. 2020 0 tis. Kč).

b) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost eviduje k 31.12.2021 dlouhodobý finanční majetek představující podíly v následujících společnostech

Společnost	IČO	Založeno	Základní kapitál	VK k 31.12.2021	Ocenění v účetnictví
Český pozemkový fond s.r.o.	05848938	26. února 2017	100 000 Kč	52 286 Kč	100 000 Kč
ČESKÝ REALITNÍ FOND a.s.	05725330	19. ledna 2017	2 000 000 Kč	2 265 188 Kč	2 000 000 Kč
Domy Bukovno s.r.o.	08221588	3. června 2019	1 000 Kč	217 Kč	700 Kč
Gentar s.r.o.	24307319	4. června 2012	8 850 000 Kč	24 198 000 Kč	13 111 500 Kč
KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s.	04212819	30. června 2015	2 100 000 Kč	10 362 679 Kč	8 353 000 Kč
Pozemky Bukovno s.r.o.	14038587	6. prosince 2021	1 000 Kč	1 000 Kč	700 Kč
RFP Apartments s.r.o.	07523980	15. října 2018	100 000 Kč	120 604 Kč	100 000 Kč
RFP beta s.r.o.	04385144	9. září 2015	100 000 Kč	98 583 Kč	100 000 Kč
RFP Consulting s.r.o.	24184225	25. listopadu 2011	210 000 Kč	273 405 Kč	1 260 000 Kč
RFP Decima s.r.o.	08774226	13. prosince 2019	100 000 Kč	98 605 Kč	100 000 Kč
RFP dluhopisová s.r.o.	09301151	1. července 2020	100 000 Kč	99 505 Kč	100 000 Kč
RFP Finance, SE	24124940	2. června 2011	2 905 200 Kč	2 432 392 Kč	3 000 000 Kč
RFP Ióta s.r.o.	06828990	2. února 2018	100 000 Kč	102 780 Kč	100 000 Kč
RFP Karlín s.r.o.	06264743	13. července 2017	200 000 Kč	157 638 Kč	3 110 000 Kč
RFP Klínovec alfa s.r.o.	08118426	25. dubna 2019	100 000 Kč	98 606 Kč	100 000 Kč
RFP Klínovec beta s.r.o.	08118493	25. dubna 2019	100 000 Kč	98 652 Kč	100 000 Kč
RFP Klínovec gama s.r.o.	08118523	25. dubna 2019	100 000 Kč	98 713 Kč	100 000 Kč
RFP Kvarta s.r.o.	08774153	13. prosince 2019	100 000 Kč	118 571 Kč	100 000 Kč
RFP Kvinta s.r.o.	08774170	13. prosince 2019	100 000 Kč	101 562 Kč	100 000 Kč
RFP Lambda s.r.o.	06829112	2. února 2018	100 000 Kč	98 317 Kč	100 000 Kč
RFP nemovitostí alfa s.r.o.	14031256	3. prosince 2021	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč
RFP Oktáva s.r.o.	08774200	13. prosince 2019	100 000 Kč	101 562 Kč	100 000 Kč
RFP Omega s.r.o.	06835961	6. února 2018	100 000 Kč	99 743 Kč	100 000 Kč
RFP Omikron s.r.o.	06836241	6. února 2018	100 000 Kč	98 364 Kč	100 000 Kč
RFP Plzeň s.r.o.	11879637	24. září 2021	10 000 Kč	6 820 Kč	5 000 Kč
RFP Prima s.r.o.	08774129	13. prosince 2019	100 000 Kč	99 942 Kč	100 000 Kč
RFP Psí s.r.o.	06836364	6. února 2018	100 000 Kč	102 780 Kč	100 000 Kč
RFP Ró s.r.o.	06836585	6. února 2018	100 000 Kč	98 265 Kč	100 000 Kč
RFP Sekunda s.r.o.	08774137	13. prosince 2019	100 000 Kč	101 163 Kč	100 000 Kč
RFP Septima s.r.o.	08774196	13. prosince 2019	100 000 Kč	101 562 Kč	100 000 Kč
RFP Sexta s.r.o.	08774188	13. prosince 2019	100 000 Kč	101 562 Kč	100 000 Kč
RFP Sigma s.r.o.	06836691	6. února 2018	100 000 Kč	98 265 Kč	100 000 Kč
RFP stavební s.r.o.	04385152	9. září 2015	100 000 Kč	-10 941 623 Kč	200 000 Kč
RFP Šrobárova s.r.o.	05274117	29. července 2016	200 000 Kč	-134 709 Kč	200 000 Kč
RFP Tercie s.r.o.	08774145	13. prosince 2019	100 000 Kč	661 308 Kč	100 000 Kč
RFP Theta s.r.o.	06836801	6. února 2018	100 000 Kč	512 739 Kč	100 000 Kč
RFP Upsilon s.r.o.	04820959	19. února 2016	100 000 Kč	256 267 Kč	350 000 Kč

Bytové družstvo Žateckých 16 (IČO 5848857), založeno dne 26. února 2017, základní členský vklad 1 000 Kč, v účetnictví oceněno: 1 000 Kč.



REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2021

(v tisících Kč)

BYTOVÉ DRUŽSTVO RFP (IČO 07684240), založeno dne 29. listopadu 2018, základní členský vklad 1 000 Kč, v účetnictví oceněno: 1 000 Kč.

K dlouhodobému finančnímu majetku RFP Consulting s.r.o. (IČO 24184225), RFP Karlín (IČO 06264743), RFP Finance s.r.o. (IČO 24124940), RFP stavební s.r.o. (IČO 04385152) a RFP Šrobárova (IČO 5274117) byly vytvořeny opravné položky v celkové hodnotě 4.907 tis Kč.

5. ZÁSoby

K 31. 12. 2021 společnost evidovala zásoby v celkové hodnotě 233.425 tis Kč. Z toho zásoby v celkové hodnotě 126.322 tis. Kč byly zatíženy zástavním právem. Zásoby představují zejména pořízené nemovitosti s cílem je v krátkém období prodat.

Významné přírůstky

V roce 2021 společnost nabyla k 31.12.2021 vlastní bytový dům Štítného v hodnotě 56.065 tis. Kč, bytový dům Na Pankráci v hodnotě 39.455 tis Kč a bytový dům Zenklova v hodnotě 47.685 tis. Kč.

6. POHLEDÁVKY

Pohledávky z obchodních vztahů s dobou splatnosti delší než 5 let činily k 31. 12. 2021 0 tis. Kč.

Společnost nemá pochybné ani nedobytné pohledávky. Opravné položky k pohledávkám tudíž nejsou tvořeny.

K 31. 12. 2021 má společnost dlouhodobé pohledávky ve výši 55.739 tis. Kč představující především peněžité zápůjčky různým subjektům se splatností více jak 1 rok.

Krátkodobé pohledávky k 31.12.2021 společnost eviduje v hodnotě 32 047 tis. Kč. Jsou tvořeny především krátkodobými peněžitými zápůjčkami se splatností do 1 roku (ve výši 29.974 tis. Kč).

Pohledávky za ovládanou osobou nejsou zajištěné, z ostatních pohledávek v souhrnné výši 33.024 tis. Kč je celkem 21.329 tis. Kč zajištěných, a to zástavou na nemovitém majetku v odhadované hodnotě 68.900 tis. Kč.

7. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv (uvedených v bodech 4, 5 a 6). Zákonné opravné položky se tvoří v souladu se zákonem o rezervách a jsou daňově uznatelné.

8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Krátkodobé cenné papíry a podíly k 31. 12. 2021 společnost nemá. Společnost nemá k 31.12.2021 pohledávky určené k obchodování.



REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2021
(v tisících Kč)

9. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Společnost eviduje v nákladech příštích období především drobné položky nákladově spadajících do roku 2022.

Komplexní náklady příštích období společnost neúčtuje.

Příjmy příštích období představují nevyúčtované úroky z poskytnutých peněžitých zápůjček.

10. VLASTNÍ KAPITÁL

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Rozdíly z přeměn společnosti	Zákonný rezervní fond a ostatní fondy	Nerozděl. zisk / neuhr. ztráta min. let	VH běžného období	Změny zákl. kapitálu	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2021	20 000	--	--	--	54 822	9 482	--	84 304
Zvýšení	--	--	--	--	9 482	--	--	9 482
Snížení	--	--	--	--	--	-9 482	--	-9 482
Dividendy	--	--	--	--	-20 000	--	--	-20 000
Rozdělení HV minulých let	--	--	--	--	--	--	--	--
Dary	--	--	--	--	--	--	--	--
VH za rok 2021	--	--	--	--	--	25 420	--	25 420
Zůstatek k 31. 12. 2021	20 000	--	--	--	44 303	25 420	--	89 723

Základní kapitál společnosti k 31.12.2021 je v hodnotě 20.000 tis. Kč a je plně splacen.

V roce 2021 byly vyplaceny dividendy akcionářům v celkové hodnotě 20.000 tis. Kč.

Předpokládá se, že zisk za rok 2021 bude převeden na účet Nerozdělený zisk minulých let.

V roce 2021 nebyly zaúčtovány opravy minulých let (viz bod 2 a 3).

11. REZERVY

Společnost k 31.12.2021 netvořila rezervy dle zvláštních právních předpisů.

Společnost netvořila rezervu na daň z příjmů PO.



REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2021

(v tisících Kč)

12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2021 měla společnost dlouhodobé závazky v hodnotě 93.600 tis. Kč kryté zástavním právem ve prospěch věřitele.

Společnost eviduje k 31.12.2021 dlouhodobé závazky z titulu emitovaných dluhopisů ve výši 94.880 tis. Kč a dlouhodobých půjček ve výši 102.951 tis. Kč. Tyto závazky nejsou splatné v roce 2021.

13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2021 neměla společnost krátkodobé závazky, kryté zástavním právem nebo zárukou ve prospěch věřitele.

Společnost eviduje k 31.12.2021 krátkodobé závazky z titulu emitovaných dluhopisů ve výši 37.200 tis. Kč. Dále krátkodobé závazky představují především přijaté půjčky se splatností do 1 roku od dceřiných společností v hodnotě 24.920 tis. Kč, jiné krátkodobé půjčky v hodnotě 6.750 tis. Kč, dále pak dohadné účty pasivní a krátkodobé přijaté zálohy.

Společnost vyplatila úroky k dluhopisům v roce 2021 v celkové výši 7.205 tis. Kč.

14. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Společnost eviduje Výdaje příštích období ve výši 3.790 tis. Kč (jedná se o úroky z půjček a dluhopisů).

15. DERIVÁTY

Společnost k 31.12.2021 nevyužívala žádných derivátových instrumentů.

16. DAŇ Z PŘÍJMU

Výpočet efektivní daňové sazby za rok 2021 (v tis. Kč):

	2021
Zisk před zdaněním	26 039
Daň z příjmů splatná	620
Daň z příjmů odložená	-

Společnost k 31.12.2021 neúčtuje o odložené dani, jelikož nemá žádné přechodné rozdíly.

17. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k 31. 12. 2021 majetek a závazky (peněžní a nepeněžní povahy např. soudní spory, zaměstnanecké benefity, bankovní záruky atd.), které nejsou vykázány v rozvaze.



REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2021
(v tisících Kč)

18. VÝNOSY

Rozpis tržeb společnosti z prodeje zboží, výrobků a služeb z běžné činnosti (v tis. Kč):

	2021	
	Domáci	Zahraníční
Tržby z prodeje výrobků a služeb	2 995	-
Tržby za prodej zboží	89 821	-
Výnosy celkem	92 816	-

Převážná část výnosů společnosti za rok 2021 je soustředěna na prodej zboží koncovým zákazníkům – zejména nemovitostí.

Ve výnosech společnost neeviduje dotace na provozní účely přijaté ze státního rozpočtu.

19. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2021	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích, kontrolních a správních orgánů
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	1	-
Mzdy	4 145	-
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	759	-
Ostatní		
Osobní náklady celkem	4 904	-

20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Na výzkum a vývoj nebyly v roce 2021 vynaloženy žádné náklady.

21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Položka služby představuje nájemné, telefonní poplatky, reklamní a marketingové služby, daňové a právní poradenství, školení a ostatní služby.



REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2021
(v tisících Kč)

Ostatní provozní nákladové úroky a podobné náklady jsou tvořeny převážně úroky z půjček.

Ostatní finanční náklady tvoří převážně náklady na bankovní poplatky a provize za platební karty.

22. VZÁJEMNÁ ZÚČTOVÁNÍ

Společnost nemá vzájemná zúčtování.

23. SOUHRNNÁ VYKÁZANÍ TYPŮ ÚČETNÍCH PŘÍPADŮ

Společnost v účetní závěrce souhrnně nevykázala žádné položky

24. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

Společnost měla k 31. 12. 2021 vlastní kapitál ve výši 89 723 tis. Kč.

Schopnost společnosti pokračovat nepřetržitě ve své činnosti je závislá na realizaci plánů přijatých a schváleným vedením společnosti. Dle těchto plánů by v následujících letech mělo dojít k výraznému nárůstu produkce a tržeb a dosažení zisku i v roce 2022. Společnost plánuje dosažení dalších zisků i v letech 2023 – 2024. Management společnosti věří, že tyto plány jsou realistické a že jejich splnění je vysoce pravděpodobné.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Celosvětová epidemie koronaviru zasáhla v minulých dvou letech značné množství ekonomických odvětví. Činnost společnosti ale nebyla vážně omezena. Sekundární makroekonomický dopad, resp. dopad na společnost, v roce 2021 nebyl významný. Společnost nepřepodkládá významný dopad ani v roce 2022. Na konci roku 2021 došlo v ČR k růstu inflace, na což centrální banka reagovala navýšováním základních úrokových sazeb, což bude mít vliv na zvyšování ceny investičního kapitálu, tedy růst nákladů na straně jedné a na druhé straně tlumí spotřebitelskou poptávku po bydlení financovaného hypotečními úvěry, tedy pokles potenciálních příjmů Společnosti. Vývoj v roce 2022 nelze v tuto chvíli zcela jednoznačně předjímat, ale společnost se připravuje na pravděpodobný scénář, že vyšší úrokové sazby vydrží minimálně do konce roku 2023. Společnost je v současnosti kapitálově vybavená a vyšší úrokové sazby zcela jistě na trhu vytvoří celou řadu nových investičních příležitostí, kterých je společnost připravena využít.

V únoru 2022 napadlo Rusko Ukrajinu a způsobilo tak bezprecedentní mezinárodní situaci, kdy byl bezprávně vojensky napaden suverénní stát v naší těsné blízkosti. Ruská agrese způsobila nejenom smrt tisíce ukrajinských civilistů a nebyvalou humanitární katastrofu v Evropě, ale i ekonomické škody přesahující půl biliónu českých korun jen přímo na Ukrajině. Ekonomické dopady válečného tažení Ruska budou mít i značný vliv na situaci v České republice a to zejména v ekonomické oblasti. Společnost se aktivně zapojila do humanitární pomoci ukrajinským civilistům – bylo ubytováno několik ukrajinských rodin v nemovitostech držících společností. Vedení společnosti situaci na Ukrajině a celou ruskou agresi monitoruje. Vedení



REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2021
(v tisících Kč)

Společnosti nicméně zvážilo veškeré dopady na činnost společnosti a nedošlo k závěru, že by tato válka ohrozila pokračování činnosti společnosti.

26. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty lze analyzovat takto (v tis. Kč):

	2021
Peníze v hotovosti a ceniny	2 090
Účty v bankách	2 154
Debetní zůstatek běžného účtu zahrnutý v běžných bankovních úvěrech	
Peněžní ekvivalenty zahrnuté v krátkodobém finančním majetku	
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	4 244

27. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Podrobný přehled o změnách vlastního kapitálu společnosti je uveden viz bod 10.

Sestaveno dne:

28.06.2022

Jméno a podpis

statutárního orgánu společnosti:

PhDr. Daniel Klega MSc.

předseda představenstva



**Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
k 31. prosinci 2021**

Obchodní jméno: REALITNÍ FOND PRAHA a.s.
IČO: 03071740
Sídlo: Krkonošská 2001/16, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Statutární orgán: PhDr. DANIEL KLEGA, MSc. – předseda představenstva
Mgr. MARTIN REZEK, LL.B. – místopředseda představenstva

1. PODROBNÝ POPIS

Společnost REALITNÍ FOND PRAHA a.s. je 31.12.2021 ovládána 2 fyzickými osobami:

Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	Bydliště, sídlo	Sledované účetní období	
		Podíl	tj. %
PhDr. Daniel Klega, MSc.	Bořivojova 688/88, Žižkov, 130 00 Praha 3	100 ks	50 %
Mgr. Martin Rezek, LL.B.	Žateckých 1091/16, Nusle, 140 00 Praha 4	100 ks	50 %

Organizační struktura společnosti

Za společnost jedná každý člen představenstva společnosti samostatně.

Společnost ovládá následující ovládané osoby:

Název společnosti	IČO	Podíl	Vklad	Splaceno
Český pozemkový fond s.r.o.	05848938	100%	100 000 Kč	100%
ČESKÝ REALITNÍ FOND a.s.	05725330	100%	2 000 000 Kč	100%
Domy Bukovno s.r.o.	08221588	70%	700 Kč	100%
Gentar s.r.o.	24307319	50%	4 425 000 Kč	100%
KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s.	04212819	100%	2 100 000 Kč	100%
Pozemky Bukovno s.r.o.	14038587	70%	700 Kč	100%
RFP Apartments s.r.o.	07523980	100%	100 000 Kč	100%
RFP beta s.r.o.	04385144	100%	100 000 Kč	100%
RFP Consulting s.r.o.	24184225	100%	210 000 Kč	100%
RFP Decima s.r.o.	08774226	100%	100 000 Kč	100%
RFP dluhopisová s.r.o.	09301151	100%	100 000 Kč	100%
RFP Finance, SE	24124940	100%	2 905 200 Kč	100%

RFP Ióta s.r.o.	06828990	100%	100 000 Kč	100%
RFP Karlín s.r.o.	06264743	100%	200 000 Kč	100%
RFP Klínovec alfa s.r.o.	08118426	100%	100 000 Kč	100%
RFP Klínovec beta s.r.o.	08118493	100%	100 000 Kč	100%
RFP Klínovec gama s.r.o.	08118523	100%	100 000 Kč	100%
RFP Kvarta s.r.o.	08774153	100%	100 000 Kč	100%
RFP Kvinta s.r.o.	08774170	100%	100 000 Kč	100%
RFP Lambda s.r.o.	06829112	100%	100 000 Kč	100%
RFP nemovitosti alfa s.r.o.	14031256	100%	10 000 Kč	100%
RFP Oktáva s.r.o.	08774200	100%	100 000 Kč	100%
RFP Omega s.r.o.	06835961	100%	100 000 Kč	100%
RFP Omikron s.r.o.	06836241	100%	100 000 Kč	100%
RFP Plzeň s.r.o.	11879637	50%	5 000 Kč	100%
RFP Prima s.r.o.	08774129	100%	100 000 Kč	100%
RFP Psí s.r.o.	06836364	100%	100 000 Kč	100%
RFP Ró s.r.o.	06836585	100%	100 000 Kč	100%
RFP Sekunda s.r.o.	08774137	100%	100 000 Kč	100%
RFP Septima s.r.o.	08774196	100%	100 000 Kč	100%
RFP Sexta s.r.o.	08774188	100%	100 000 Kč	100%
RFP Sigma s.r.o.	06836691	100%	100 000 Kč	100%
RFP stavební s.r.o.	04385152	100%	100 000 Kč	100%
RFP Šrobárova s.r.o.	05274117	100%	200 000 Kč	100%
RFP Tercie s.r.o.	08774145	100%	100 000 Kč	100%
RFP Théta s.r.o.	06836801	100%	100 000 Kč	100%
RFP Winehill s.r.o.	04820959	100%	100 000 Kč	100%

Společnost mimo ovládaných společností figuruje ještě vklady ve 2 bytových družstvech:

Název společnosti	IČO	Vklad
Bytové družstvo Žateckých 16	05848857	38 533 Kč
BYTOVÉ DRUŽSTVO RFP	07684240	1 000 Kč

Úloha ovládané osoby v koncernu:

Dceřiná společnost Český pozemkový fond s.r.o., IČO: 058 48 938, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, v současné době nevykonává činnost, je připravena na projekt nákupu nestavebních pozemků s výhledem na změnu jejich regulativu směrem k budoucí zástavbě.

Dceřiná společnost ČESKÝ REALITNÍ FOND, a.s., IČO: 057 25 330, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je v současné době neaktivní.

Dceřiná společnost Domy Bukovno s.r.o., IČO: 082 21 588, ve které má Realitní fond Praha a.s. 70% podíl, je SPV, kde je podepsána smlouva o smlouvě budoucí na výstavbu bytového domu.

Dceřiná společnost Gentar s.r.o., IČO: 243 07 319, ve které má Realitní fond Praha a.s. 50% podíl, poskytuje úvěry společností mimo propojené osoby, poskytuje také spotřební úvěry. Společnost má licenci a je pod dohledem ČNB.

Dceřiná společnost KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s., IČO: 042 12 819, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, poskytuje úvěry právnickým osobám mimo strukturu koncernu.

Dceřiná společnost Pozemky Bukovno s.r.o., IČO: 140 38 587, ve které má Realitní fond Praha a.s. 70% podíl, v současné době nevykazuje aktivitu.

Dceřiná společnost RFP Apartments s.r.o., IČO: 075 23 980, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je SPV zatím bez konkrétního projektu.

Dceřiná společnost RFP beta s.r.o., IČO: 043 85 144, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je SPV zatím bez konkrétního projektu.

Dceřiná společnost RFP Consulting, s.r.o., IČO: 241 84 225, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, slouží jako poradenská společnost a nevykonává investičně rizikovou činnost.

Dceřiná společnost RFP Decima s.r.o., IČO: 087 74 226, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, v současné době nevykazuje aktivitu.

Dceřiná společnost RFP dluhopisová s.r.o., IČO: 093 01 151, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je SPV zatím bez konkrétního projektu.

Dceřiná společnost RFP Finance, SE, IČO: 241 24 940, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, zprostředkovává hypoteční úvěry.

Dceřiná společnost RFP Ióta s.r.o., IČO: 068 28 990, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je SPV zatím bez konkrétního projektu.

Dceřiná společnost RFP Karlín s.r.o., IČO: 062 64 743, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je SPV zatím bez konkrétního projektu.

Dceřiná společnost RFP Klínovec alfa s.r.o., IČO: 081 18 426, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je vlastníkem pozemků na projekt výstavby apartmánů Loučná pod Klínovcem.

Dceřiná společnost RFP Klínovec beta s.r.o., IČO: 081 18 493, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je vlastníkem pozemků na projekt výstavby apartmánů Loučná pod Klínovcem.

Dceřiná společnost RFP Klínovec gama s.r.o., IČO: 081 18 523, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je vlastníkem pozemků na projekt výstavby apartmánů Loučná pod Klínovcem.

Dceřiná společnost RFP Kvarta s.r.o., IČO: 087 74 153, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, v současné době nevykazuje aktivitu.

Dceřiná společnost RFP Kvinta s.r.o., IČO: 087 74 170, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, v současné době nevykazuje aktivitu.

Dceřiná společnost RFP Lambda s.r.o., IČO: 068 29 112, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je SPV zatím bez konkrétního projektu.

Dceřiná společnost RFP nemovitosti alfa s.r.o., IČO: 140 31 256, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, v současné době nevykazuje aktivitu.

Dceřiná společnost RFP Oktáva s.r.o., IČO: 087 74 200, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, v současné době nevykazuje aktivitu.

Dceřiná společnost RFP Omega s.r.o., IČO: 068 35 961, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je SPV zatím bez konkrétního projektu.

Dceřiná společnost RFP Omikron s.r.o., IČO: 068 36 241, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je vlastníkem pozemků na projekt výstavby apartmánů Loučná pod Klínovcem.

Dceřiná společnost RFP Plzeň s.r.o., IČO: 118 79 637, ve které má Realitní fond Praha a.s. 50% podíl, v současné době vlastní dům s kanceláři v Plzni, cíl SPV je re-kolaudovat objekt na bytový dům.

Dceřiná společnost RFP Prima s.r.o., IČO: 087 74 129, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, v současné době nevykazuje aktivitu.

Dceřiná společnost RFP Psi s.r.o., IČO: 068 36 364, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je SPV zatím bez konkrétního projektu.

Dceřiná společnost RFP Ró s.r.o., IČO: 068 36 585, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je vlastníkem pozemků na projekt výstavby apartmánů Loučná pod Klínovcem.

Dceřiná společnost RFP Sekunda s.r.o., IČO: 087 74 137, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, v současné době nevykazuje aktivitu.

Dceřiná společnost RFP Septima s.r.o., IČO: 087 74 196, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, v současné době nevykazuje aktivitu.

Dceřiná společnost RFP Sexta s.r.o., IČO: 087 74 188, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, v současné době nevykazuje aktivitu.

Dceřiná společnost RFP Sigma s.r.o., IČO: 068 36 691, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je vlastníkem pozemků na projekt výstavby apartmánů Loučná pod Klínovcem.

Dceřiná společnost RFP stavební s.r.o., IČO: 043 85 152, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je stavebníkem projektu celého koncernu. Momentálně realizuje stavby na projektech Loučná pod Klínovcem a projekt Říčany.

Dceřiná společnost RFP Šrobárova s.r.o., IČO: 052 74 117, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je SPV zatím bez konkrétního projektu.

Dceřiná společnost RFP Tercie s.r.o., IČO: 087 74 145, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, v současné době nevykazuje aktivitu.

Dceřiná společnost RFP Théta s.r.o., IČO: 068 36 801, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je momentálně bez konkrétního projektu.

Dceřiná společnost RFP Winehill s.r.o., IČO: 048 20 959, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je SPV momentálně bez projektu.

Způsoby a prostředky ovládnání

Společnost užívá standardní způsoby a prostředky ovládnání, tj. ovládnání majtkový podíl na ovládané osobě.

2. PRÁVNÍ VZTAHY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Společnost uzavřela následující druhy smluv s propojenými osobami:

Propojená osoba	Druh smlouvy a všeobecné podmínky
ČESKÝ REALITNÍ FOND a.s.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je dlužníkem. Zápůjčka k 31.12.2021 činí 1.245.366 Kč
Domy Bukovno s.r.o.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Zápůjčka k 31.12.2021 činí 2.157.000 Kč
KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s.	Smlouva o úvěru, REALITNÍ FOND PRAHA je dlužníkem. Úvěr k 31.12.2021 činí 22.124.317 Kč
RFP Apartments s.r.o.	Smlouva o úvěru, REALITNÍ FOND PRAHA je dlužníkem. Úvěr k 31.12.2021 činí 115.000 Kč
RFP Consulting s.r.o.	Smlouva o zápůjčce k provozní činnosti, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Zápůjčka k 31.12.2021 činí 1.830.000 Kč
RFP Decima s.r.o.	Smlouva o úvěru, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Úvěr k 31.12.2021 činí 500 Kč
RFP Finance, SE	Smlouva o úvěru, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Úvěr k 31.12.2021 činí 250.000 Kč
RFP Ióta s.r.o.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je dlužníkem. Zápůjčka k 31.12.2021 činí 90.000 Kč
RFP Klínovec alfa s.r.o.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Zápůjčka činí 2.090.400 Kč
RFP Klínovec beta s.r.o.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Zápůjčka činí 2.115.000 Kč

RFP Klínovec gama s.r.o.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Zápůjčka činí 2.276.000 Kč
RFP Kvarta s.r.o.	Smlouva o úvěru, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Úvěr k 31.12.2021 činí 20.000 Kč
RFP Omega s.r.o.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je dlužníkem. Zápůjčka k 31.12.2021 činí 20.000 Kč
RFP Omikron s.r.o.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Zápůjčka k 31.12.2021 činí 2.600.000 Kč
RFP Plzeň s.r.o.	Smlouva o úvěru, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Úvěr k 31.12.2021 činí 1.000.000 Kč
RFP Prima s.r.o.	Smlouva o úvěru, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Úvěr k 31.12.2021 činí 1.000.000 Kč
RFP Psí s.r.o.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je dlužníkem. Zápůjčka k 31.12.2021 činí 90.000 Kč
RFP Ró s.r.o.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Zápůjčka k 31.12.2021 činí 2.560.000 Kč
RFP Sekunda s.r.o.	Smlouva o úvěru, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Úvěr k 31.12.2021 činí 7.000 Kč
RFP Sigma s.r.o.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Zápůjčka k 31.12.2021 činí 3.062.000 Kč
RFP stavební s.r.o.	Smlouva o zápůjčce k pořízení nemovitosti, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Zápůjčka k 31.12.2021 činí 21.660.830 Kč
RFP Šrobárova s.r.o.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je dlužníkem. Zápůjčka k 31.12.2021 činí 170.003 Kč
RFP Tercie s.r.o.	Smlouva o úvěru, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Úvěr k 31.12.2021 činí 11.310.000 Kč
RFP Théta s.r.o.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je dlužníkem. Zápůjčka k 31.12.2021 činí 485.000 Kč
RFP Winehill s.r.o.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je dlužníkem. Zápůjčka k 31.12.2021 činí 330.000 Kč

Vedení společnosti se domnívá, že výše uvedené smlouvy byly uzavřeny na základě běžných obchodních podmínek.

Hodnoty úrokových sazeb byly stanoveny v obvyklé výši.

Společnost neučinila další právní úkony, popř. jiná opatření jménem propojených osob.

3. TRANSAKCE MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI – PLNĚNÍ A PROTIPLNĚNÍ

3.1 PRODEJ

Společnost uskutečňovala v roce 2021 následující obchodní transakce s propojenými osobami:

Název společnosti	Popis obchodních transakcí	Kč
KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s.	úroky	137.114
RFP Consulting s.r.o.	úroky	84.730
RFP Tercie s.r.o.	úroky	805.713
RFP Ró s.r.o.	úroky	118.428
RFP Omikron s.r.o.	úroky	128.258
RFP Sekunda s.r.o.	úroky	93
RFP Decima s.r.o.	úroky	8
RFP Sigma s.r.o.	úroky	154.748
RFP Klínovec alfa s.r.o.	úroky	105.645
RFP Klínovec beta s.r.o.	úroky	106.888
RFP Klínovec gama s.r.o.	úroky	115.025
RFP Kvarta s.r.o.	úroky	143.744
RFP Prima s.r.o.	úroky	39.508
RFP Plzeň s.r.o.	úroky	20.384
Domy Bukovno s.r.o.	úroky	82.745
Celkem		2.043.031

3.1.1 KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY – PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Z výše uvedených transakcí vplynuly krátkodobé pohledávky k propojeným osobám k 31. 12. 2021:

Propojená osoba	Kč
RFP Consulting s.r.o.	84.730
Domy Bukovno s.r.o.	142.954
RFP Tercie s.r.o.	805.713
RFP Ró s.r.o.	118.428
RFP Omikron s.r.o.	128.258

RFP Sekunda s.r.o.	93
RFP Decima s.r.o.	8
RFP Sigma s.r.o.	154.748
RFP Klínovec alfa s.r.o.	105.645
RFP Klínovec beta s.r.o.	106.888
RFP Klínovec gama s.r.o.	115.025
RFP Kvarta s.r.o.	457
RFP Prima s.r.o.	39.508
RFP Plzeň s.r.o.	20.384
Celkem	1.822.839

3.1.2 DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k 31. 12. 2021 dlouhodobé pohledávky:

- ve výši 1.000.000 Kč vůči propojené osobě RFP Plzeň s.r.o.
- ve výši 1.830.000 Kč vůči propojené osobě RFP Consulting s.r.o.
- ve výši 7.000 Kč vůči propojené osobě RFP Sekunda s.r.o.
- ve výši 500 Kč vůči propojené osobě RFP Decima s.r.o.
- ve výši 21.660.830 Kč vůči propojené osobě RFP stavební s.r.o.
- ve výši 2.560.000 Kč vůči propojené osobě RFP Ró s.r.o.
- ve výši 2.600.000 Kč vůči propojené osobě RFP Omikron s.r.o.
- ve výši 3.062.000 Kč vůči propojené osobě RFP Sigma s.r.o.
- ve výši 2.157.000 Kč vůči propojené osobě Domy Bukovno s.r.o.
- ve výši 2.090.400 Kč vůči propojené osobě RFP Klínovec alfa s.r.o.
- ve výši 2.115.000 Kč vůči propojené osobě RFP Klínovec beta s.r.o.
- ve výši 2.276.000 Kč vůči propojené osobě RFP Klínovec gama s.r.o.
- ve výši 11.310.000 Kč vůči propojené osobě RFP Tercie s.r.o.
- ve výši 20.000 Kč vůči propojené osobě RFP Kvarta s.r.o.
- ve výši 1.000.000 Kč vůči propojené osobě RFP Prima s.r.o.

3.2 NÁKUP

Společnost uskutečňovala v roce 2021 transakce s propojenými osobami v rámci své běžné činnosti.

Propojená osoba	Popis obchodních transakcí	Kč
KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s.	úroky	1.742.113
RFP Winehill s.r.o.	úroky	3.038
RFP Omega s.r.o.	úroky	400
RFP Ióta s.r.o.	úroky	1.800
RFP Psí s.r.o.	úroky	1.800
RFP Théta s.r.o.	úroky	9.700
RFP Šrobárova s.r.o.	úroky	3.489
ČESKÝ REALITNÍ FOND a.s.	úroky	21.980
RFP Apartments s.r.o.	úroky	1.059
RFP Finance, SE	úroky	2.301
Celkem		1.787.680

3.2.1 KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY – VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Z výše uvedených transakcí vplynuly krátkodobé závazky k propojeným osobám k 31. 12. 2021

Propojená osoba	Kč
RFP Omega s.r.o.	1.426
RFP Ióta s.r.o.	4.843
RFP Psí s.r.o.	4.843
RFP Théta s.r.o.	22.536
RFP Šrobárova s.r.o.	4.360
ČESKÝ REALITNÍ FOND a.s.	35.524
KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s.	1.742.113
RFP Apartments s.r.o.	1.059
RFP Finance, SE	2.301
RFP Winehill s.r.o.	3.038
Celkem	1.822.043

3.2.2 KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k 31. 12. 2021 krátkodobé závazky:

ve výši 22.124.317 Kč vůči propojené osobě KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s.

ve výši 115.000 Kč vůči propojené osobě RFP Apartments s.r.o.
ve výši 250.000 Kč vůči propojené osobě RFP Finance, SE
ve výši 330.000 Kč vůči propojené osobě RFP Winehill s.r.o.
ve výši 1.245.366 Kč vůči propojené osobě ČESKÝ REALITNÍ FOND a.s.
ve výši 20.000 Kč vůči propojené osobě RFP Omega s.r.o.
ve výši 90.000 Kč vůči propojené osobě RFP Ióta s.r.o.
ve výši 90.000 Kč vůči propojené osobě RFP Psi s.r.o.
ve výši 485.000 Kč vůči propojené osobě RFP Théta s.r.o.
ve výši 170.003 Kč vůči propojené osobě RFP Šrobárova s.r.o.

3.3 OSTATNÍ TRANSAKCE

Vedení společnosti se domnívá, že veškeré transakce s propojenými osobami byly uskutečněny za běžných obchodních podmínek, pro žádnou stranu neznamenají neoprávněnou výhodu či nevýhodu a pro ovládanou osobu z těchto vztahů neplynou žádná rizika a ovládané osobě nevznikla žádná újma.

Dne: 31. 03. 2022



PhDr. DANIEL KLEGA, MSc.

Předseda představenstva

Kontakt

Krkonošská 2001/16
Vinohrady
120 00 Praha 2
EMAIL: RFP@RFP.CZ
TEL: +420 800 302 302